



改造后的人民新村小区全景 郑文典 摄

新政出台

漳州老旧小区将全面改造提升

老旧小区改造既是重大民生工程,又是发展工程,同时也是实施“双循环”战略、创新基层治理的重要抓手。为了加快推动城市更新,提升居民居住环境和生活质量,日前我市出台《漳州市老旧小区改造实施方案(试行)》(以下简称《方案》),按照“明确责任主体、坚持集散为整、统筹专项改造、把握改造重点、健全管理机制”五大整治原则,通过小区全面改造、重要街区精准改造、片区综合提升,补齐城市配套设施和人居环境短板,完善社区管理和服务,进一步增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

根据《方案》,我市明确将2010年前建成、居民改造意愿强烈、配套设施老化或损毁严重、环境脏乱差、影响居民日常生活的城市或县城(城关镇)住宅小区(含单栋住宅楼)列入老旧小区改造清单。已列入城镇棚户区改造计划、旧城改造、低效用地改造,拟通过拆除新建(改建、扩建、翻建)实施改造的居民住房,以及以居民自建房为主的区域和城中村等,暂不予纳入。

同时,在确保完成2000年前建成的老旧小区改造基础上,我市将逐步推动2000年至2005年间建成的老旧小区改造;有条件的县(区)、开发区(投资区、高新区)在地方财力允许的前提下,可进一步扩展至2010年前建成的老旧小区。中心城区(包含芗城区、龙文区)力争在2021年底实现2000年前建成的老旧小区改造全覆盖,其他县(区)、开发区(投资区、高新区)原则上应于2022年底前完成2000年

前建成的老旧小区改造任务。到2023年底,全面完成我市老旧小区改造任务,基本实现老旧小区基础设施完善、防灾减灾设备完备、居住环境整洁、社区配套齐全、管理机制长效、文明和谐宜居的目标。

开辟新停车位 缓解停车难

《方案》提出,我市应坚持系统综合改造,鼓励连线成片改造,统筹布局公共服务设施,形成整体改造效应。同时,将片区内有共同改造需求,独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合,统一设计、同步改造,形成组团、成片式的物业管理模块。此外,应通过对小区“红线内外”小微地块、边角地等空间进行改造,开辟新停车位,缓解居民停车难,实现老旧小区环境的整体提升。

老旧小区改造完成退场前,将由属地主管部门牵头组织住建、自然资源、城管、镇(街)、社区、业主委员会(或业主代表)、物业和设计、施工、监理、管线等单位共同验收,参加竣工验收全体人员应在验收文件上签字确认。

实现水电气“一户一表”全覆盖

《方案》要求,我市老旧小区改造应统筹实施供水、供电、供气、雨污管网、弱电等基础设施改造。涉及养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮递、治安等基础设施增设或改造规划或计划的,应与老旧小区改造计划相衔接,服从老旧小区建设单位的统筹安排,同步组织实施各专项改造。个别老旧小区确需单独实施专项改造的,专项改造责任单位应当征求属地住建、城管部门意见,减少重复施工给居民造成不便。我市还鼓励以共建共享方式建设光纤系统,实施通信(广电)缆化下地改造。

同时,对照《福建省老旧小区改造实施方案》的划分标准,我市将重点实施基础类改造内容,提高完善类改造内容的覆盖面,因地制宜、科学合理安排提升类改造内容。

围绕小区违建拆除、市政配套基础设施改造、消防安防设施提升、环境景观整治等,我市将着力做好十个方面:一是“拆”,拆除房前屋后楼顶全部“两违”建筑;二是实施雨污分流改造,

污水管网接入市政排水系统;三是实施“供水、供电、供气”改造,实现水电气“一户一表”全覆盖;四是实施生活垃圾分类管理,完善垃圾分类设施(垃圾屋);五是实施强弱电管线规整,原则上应缆化下地;六是实施消防安全整治,完善消防设施;七是实施安防设施改造,增设监控、完善门禁(道闸);八是集中整修小区破损道路,打造平整、美观、安全、畅通的通行环境;九是修缮空鼓外墙,修葺拆违部位;十是完善路灯照明,增设智能充电桩。

物业要全程参与老旧小区改造

根据《方案》,我市将坚持管理与改造同步推进、无缝衔接,实现小区后续管理的专业化、常态化,保障改造提升成果。

在改造前,镇(街)要根据小区实际,组织指导小区对改造后小区施行的管理方式(物业服务或自治管理)达成一致意见。物业企业要从方案设计、施工、验收等方面,全程参与老旧小区改造。未实行自主管理又未聘请物业服务企业的老旧小区,由镇(街)、居委会履行以上职责。

有条件的地方可成立国企物业,由镇(街)统一委托对未实行自主管理又未聘请物业服务企业的老旧小区,实行托底过渡管理,具体办法及奖励支持措施由城管局会同市财政局制定实施。

协同推动长效管理将被纳入考评

根据《方案》,我市将建立“市级筹划、县(区)级统筹、街道(城关镇)组织实施,社区参与落实管理”的老旧小区改造工作推进机制。市城管、住建、自然资源、发改、财政、通信等部门将加强协调联动,协同推动我市老旧小区改造工作。由县(区)人民政府、开发区(投资区、高新区)管委会负总责,统筹整体推进辖区内老旧小区改造工作;街道(城关镇)负责组织协调老旧小区改造,推进小区物业长效管理;社区全程参与老旧小区改造与管理具体工作。各地可由牵头单位或有经验的国有企业作为项目建设单位,负责具体实施。

在推进老旧小区改造过程中,市城管局将牵头市住建局等相关部门强化对老旧小区改造工作的督促指导,建立并落实工作例会、信息报送、工作跟踪反馈等制度,把推进老旧小区改造作为全方位推动住房城乡建设高质量发展超越行动计划和城乡建设品质提升工作的重要内容,并运用到相关考评中,促进各项工作落到实处。

◎本报记者 蔡柳楠
通讯员 曾灿辉

案例点击

芗江物业让老旧小区更显温度

“党群连心亭”成了居民日常“打卡地”;居民有纠纷,就由社区“大家长”出面开个“茶话会”;“一站式便民驿站”里共享缝纫机、免费理发应有尽有……漳州市芗城区芗江物业的进驻让老旧小区更显温度。

对当地居民来说,这一成果来之不易。以建于1995年的小区金源新村为例,近年来,芗城区先后投入350万元对金源新村进行改造。从无到有,引入燃气管道,进行二次供水改造、污水管改造,增设消防设施、安防监控设施等。

然而基础设施改造提升后,新的问题接踵而至。由于缺少后续维护,井盖管网再遭破坏,修缮好的绿地成了菜地,被清理的废弃物也很快就卷土重来。

“归根结底在于我们只考虑硬件提升,忽视了后续管理。”小区所在的通北街道党工委书记洪旻祺说。由于改造投入大、居民矛盾多,过去包括金源新村在内的许多老旧小区都是民营物业公司不愿接手的“烫手山芋”。

一面是如火如荼茶改改造重建,一面却因为小区“缺管失管”导致成果付诸东流,“注水”和“排水”并存的难题也折射着当前部分老旧小区的尴尬现实。

为解决老旧小区改造提升后的管理问题,芗城区专门成立区属国有公司芗江物业进行接管。2020年7月,物业开始以“先服务,后买单”的形式进驻金源新村。

芗江物业总经理黄志清说,物业刚进驻时,小区居民为了一平方米3毛钱的物业费扯皮不断,随着小区环境变好,服务跟上,大家缴费热情才渐渐提高,甚至还有居民自发送来锦旗。

同时,物业入驻后,除了公司自身设立党支部外,还在小区建立包括退役军人、教师、离退休干部在内的小区党支部。支部成立以来,在环境卫生整治、绿化等方面发挥监督与服务作用,推动物业服务融入城市基层社区治理。

除了外部改造外,芗江物业重在解决老百姓的内在需求。通过改造,一些小区增设了幸福食堂。“以前在家里一日三餐买菜做饭,现在幸福食堂每天供应3元到10元多档套餐,60岁以上老人还有优惠,菜式多样还不浪费。”60岁的人民新村居民黄美云笑称,幸福食堂的到来将他 and 爱人从厨房里“解放”出来。

瞄准老幼群体所需,物业公司还开设了“四点半课堂”,义务辅导孩子学习。“一方面,居民体验到实实在在的服务后,对物业公司越来越信任。另一方面,养老和托幼是个大市场,若能经营好,我们就能将政府服务持续下去。”黄志清说。

如今,芗江物业让岁月旧痕变成与城市同生共荣的温暖要素。当地探索以11个金牌社区为试点,建立邻里文化广场,组建公益艺术团体,以“邻宝”读古诗、“邻老”讲古等形式,引导居民走出家门、相互交流。

“老旧小区不仅仅是物质空间,也是城市市井文化的精神空间,要让老住户也能在城市的革新中有参与感和尊严感,让老旧小区活力有处释放、能被看见。”福建师范大学教授林焱说。

◎新华社记者 吴剑锋

亮点解读

实施多方共担资金筹集机制

老旧小区改造,资金是关键。根据《漳州市老旧小区改造实施方案(试行)》,我市将通过居民合理出资、管线单位出资、社会力量参与和向上争取补助资金等渠道筹措改造资金。

为了确保筹集资金落实到位,日前我市新出台《漳州市老旧小区改造资金筹集机制》(以下简称《机制》),进一步明确改造资金来源的五大主体,并对相关设施建设进行奖补、对困难群体进行帮扶,逐步建立良性筹资循环机制,力争实现漳州市老旧小区改一个、成一个,改一片、成一片。

值得一提的是,对配套建设公办幼儿园的,我市将按相关标准予以补助,上限不超过480万元;对符合中小学校舍安全保障长效机制专项资金使用范围的建设项目,我市将优先安排专项资金。

►居民出资 可提取住房公积金改造住房

作为老旧小区改造的直接受益方,小区居民需要承担一定的出资责任。

根据《机制》,我市按照“谁受益,谁出资”原则,积极引导居民积极参与老旧小区改造。

如门窗更换、电梯加装以及水、电及

燃气表后的改造费用等,将由居民承担。我市允许居民通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等,用于支付改造费用。

同时,我市鼓励业委会将收取的小区公共收益用于老旧小区改造,房改房可按相关规定向有关部门申请提取住宅专项维修资金,小区居民可提取住房公积金用于加装电梯等自住房改造。

►政府财政

优先安排公共服务设施项目建设

老旧小区改造真正落地离不开政府的资金支持。

《机制》提出,我市将积极争取国家和省级补助资金,市、县级财政将统筹安排资金支持老旧小区改造,优先安排、支持老旧小区改造中涉及托育服务、幼儿园、中小学校、社区综合服务站、卫生服务站、居家养老服务站或长者食堂等公共服务设施项目建设。

各地通过城市基础设施配套费、土地出让收入、新增一般债券额度等渠道安排财政资金,向老旧小区改造配套项目倾斜。改造资金仍有缺口的,由县级财政统筹解决(中心城区按现行财政体制筹集),并列入各级财政预算确保资金落实到位。

►管线单位出资 “一户一表”改造费用居民免单

管线单位也是支持老旧小区改造的重要力量。

根据《机制》,我市老旧小区改造范围内电力、通讯、有线电视的管沟、站房及箱柜设施,土建部分建设费用由地方财政承担,供水、燃气改造费用,由相关企业承担。通讯、广电网络线缆的迁改、规整费用,相关企业承担65%,县(区)财政承担35%。

供电线路及设备改造,产权归属供电企业的由供电企业承担改造费用;产权归属单位的,由产权单位承担改造费用;产权归属小区居民业主共有的,供电线路、设备及“一户一表”改造费用,政府、供电企业各承担50%;非供电企业产权的供电线路及设备改造完成后,由供电企业负责日常维护和管理,其中供电企业投资部分纳入供电企业有效资产。小区供水、供电改造已经明确费用分担政策的,继续执行原有政策。

►社会力量 共有区域收入可用于物业管理

《机制》要求,我市要鼓励原产权单位

对已移交地方原职工住宅小区改造给予资金等支持,公房产权单位应出资参与改造。

属于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交的老旧小区,相关单位按规定承担相应比例分离移交费用。中心城区老旧小区改造范围内,垃圾分类设施(垃圾屋)建设费用,由城投集团承担。

同时,我市应通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式,吸引社会力量参与老旧小区改造及后续运营管理,并支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。业主共有物业管理区域内的广告、便民服务站、停车、充电、智能信包箱等经营收入,可用于老旧小区改造及物业管理。

►金融支持

根据小区特点量身定制融资方案

根据《机制》,我市支持金融机构创新金融服务模式,并根据老旧小区改造项目特点量身定制融资方案,支持利用未来运营收益作为还款来源,优化改造后带动消费领域的金融服务,允许项目贷款在政策允许范围内给予贷款利率、贷款期限支持。

此外,我市对老旧小区改造中符合相关市级专项资金使用对象条件的项目,将优先安排资金;对需支付老旧小区改造个人出资费用的生活困难人员等,我市将给予相应临时补助或送温暖慰问补助。

◎本报记者 蔡柳楠
通讯员 曾灿辉

改造完成后,我市积极引入专业物业管理、小区自治管理等模式,如成立芗江物业服务有限责任公司、龙文城建物业服务有限责任公司等国有物业企业,进驻东岳新村、教师新村、甘棠官旧区等小区,提供配套服务;在红旗新村试行“社区居委会监督+小区服务中心承包+业主自治”模式,聘用小区居民担任保洁、保安、维修人员等工作,参与小区自治,多元化管理老旧小区,取得显著成效。

下一阶段,我市将在保质保量完成续建改造提升项目的基础上,加快完成中心城区2021年第二批104个老旧小区改造项目,持续改善居民居住条件,让群众生活更方便、更舒心、更美好,打造城市更新行动的“漳州样本”。